



VADEMECUM PER CHI COMPRA, VENDE O RISTRUTTURA

Casa e fisco 2026: le agevolazioni in vigore

Prima casa, mutuo, bonus edilizi, successioni e plusvalenze: cosa vale nel 2026 dopo la legge di bilancio (L. 199/2025) e il nuovo Testo unico delle imposte indirette. Una guida di orientamento: la verifica sul tuo caso spetta al notaio e al tuo consulente fiscale.

1 AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA"

Nota II-bis, art. 1 Tariffa DPR 131/1986, dal 2026 nel T.U. D.Lgs. 123/2025

Chi compra un'abitazione da destinare a prima casa paga imposte ridotte. Le regole non sono cambiate nel 2026: il nuovo Testo unico (D.Lgs. 123/2025, in vigore dal 1° gennaio 2026) ha solo riordinato le norme.

Acquisto da	Imposta principale	Ipotecaria e catastale
Privato (o impresa esente IVA)	Registro 2% sul valore catastale (minimo 1.000 euro)	50 euro ciascuna
Impresa con IVA	IVA 4% sul prezzo, più registro fisso 200 euro	200 euro ciascuna

- Requisiti: residenza nel Comune dell'immobile entro 18 mesi dall'atto; nessun'altra abitazione nello stesso Comune; nessun'altra casa in Italia comprata con l'agevolazione, salvo venderla entro 2 anni dal nuovo acquisto (termine portato da 1 a 2 anni dalla L. 207/2024, art. 1 c. 116, per gli atti dal 1° gennaio 2025).
- Escluse le categorie di lusso A/1, A/8 e A/9.
- Credito d'imposta: chi vende la prima casa e ne ricompra un'altra entro un anno recupera l'imposta pagata sul primo acquisto (fino a quella dovuta sul secondo).
- Decadenza: vendita prima di 5 anni senza riacquisto di un'altra prima casa entro 1 anno comporta il recupero delle imposte ordinarie, sanzione del 30% e interessi.
- Prezzo-valore: negli acquisti tra privati le imposte si calcolano sul valore catastale (rendita x 115,5 per la prima casa) e non sul prezzo, se richiesto in atto.

Fonti: Agenzia delle Entrate, guida "L'acquisto della casa" (2025); Federnotizie (2025); Fisco Oggi (2025).

2 BONUS PRIMA CASA UNDER 36

Art. 64 DL 73/2021 — scaduto

L'esenzione da registro, ipotecaria e catastale (e il credito d'imposta pari all'IVA) per i giovani con meno di 36 anni e ISEE fino a 40.000 euro **non è più in vigore**: valeva per gli atti entro il 31 dicembre 2023 e, in via transitoria, per i rogiti fino al 31 dicembre 2024 con preliminare registrato entro il 31 dicembre 2023. Né la L. 207/2024 né la L. 199/2025 lo hanno prorogato: nel 2026 gli under 36 pagano le imposte ordinarie della prima casa (2% o 4%). Resta il Fondo di garanzia mutui prima casa (Consap), con garanzia fino all'80% per le categorie prioritarie, prorogato al 31 dicembre 2027.

Fonti: Agenzia delle Entrate, circolare 14/E (2024); Consap, Fondo prima casa (2026).

3 INTERESSI PASSIVI DEL MUTUO

Art. 15, c. 1, lett. b TUIR

Gli interessi passivi e gli oneri accessori del mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale sono detraibili dall'IRPEF al **19% su un massimo di 4.000 euro annui** (risparmio massimo 760 euro). L'immobile deve diventare abitazione principale entro un anno dall'acquisto e il mutuo va stipulato nell'anno precedente o successivo. Con il riordino delle detrazioni (art. 16-ter TUIR, L. 207/2024), per i redditi oltre 75.000 euro il tetto complessivo colpisce solo i mutui stipulati dal 1° gennaio 2025; quelli precedenti restano detraibili per intero.

Fonti: Agenzia delle Entrate, istruzioni 730/2026 (2026); PMI.it (2026).

4 BONUS RISTRUTTURAZIONE

Art. 16-bis TUIR; L. 199/2025, art. 1 c. 22

La Legge di Bilancio 2026 ha prorogato di un anno le percentuali del 2025. La detrazione si divide in 10 quote annuali su un limite di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare. Il 50% spetta solo al proprietario o titolare di diritto reale sull'immobile che è (o diventerà a fine lavori) la sua abitazione principale; negli altri casi (secondo case, inquilini, familiari conviventi) spetta il 36%.

Spese sostenute	Abitazione principale	Altri immobili	Limite di spesa
2026	50%	36%	96.000 euro
2027	36%	30%	96.000 euro
2028-2033	30%	30%	48.000 euro

Fonti: Agenzia delle Entrate, guida "Ristrutturazioni edilizie" (febbraio 2026); ANCE, dossier L. 199/2025 (2026); Edotto (2026).

5 ECOBONUS E SISMABONUS

Art. 14 e 16 DL 63/2013; L. 199/2025

Anche per risparmio energetico e sicurezza antisismica valgono nel 2026 le aliquote del bonus ristrutturazione: **50%** abitazione principale, **36%** altri immobili, in 10 quote; dal 2027 scendono a 36% e 30%. Sparite le vecchie percentuali maggiorate (65%, 70-85%). Dal 2025 sono escluse dall'Ecobonus le caldaie alimentate solo a combustibili fossili.

Intervento	Limite 2026
Riqualificazione energetica globale	detrazione massima 100.000 euro
Involucro, infissi, schermature solari, solare termico	detrazione massima 60.000 euro
Impianti di climatizzazione (pompe di calore, ibridi)	detrazione massima 30.000 euro
Sismabonus (zone sismiche 1, 2 e 3)	spesa massima 96.000 euro per unità

Per l'Ecobonus resta obbligatoria la comunicazione ENEA entro 90 giorni dalla fine lavori. Fonti: ANCE, dossier L. 199/2025 (2026); BibLus (2026); Edotto (2026).

6 BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

Art. 16, c. 2, DL 63/2013; L. 199/2025, art. 1 c. 22

In vigore anche nel 2026, senza modifiche: detrazione IRPEF del 50% su una spesa massima di 5.000 euro per unità immobiliare (risparmio massimo 2.500 euro, in 10 quote), per mobili nuovi e grandi elettrodomestici di classe minima A (forni), E (lavatrici, lavastoviglie), F (frigoriferi). Serve un intervento di ristrutturazione iniziato dal 1° gennaio 2025 sullo stesso immobile e il pagamento con bonifico o carta. Il 50% vale anche per le seconde case.

Fonti: EC News (2026); ANCE, dossier L. 199/2025 (2026).

7 BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE 75%

Art. 119-ter DL 34/2020 — scaduto

La detrazione del 75% per ascensori, montascale e rampe è **scaduta il 31 dicembre 2025** e la Legge di Bilancio 2026 non l'ha prorogata. Nel 2026 gli stessi lavori sono agevolabili solo con il bonus ristrutturazione ordinario (50% abitazione principale, 36% altri immobili, limite 96.000 euro), con IVA al 4% sui lavori di abbattimento delle barriere. Chi ha sostenuto spese entro il 2025 continua a detrarre le quote residue.

Fonti: IPSOA (dicembre 2025); Edilportale (2025); CAF ACLI (2025).

8 SUPERBONUS

Art. 119 DL 34/2020 — sostanzialmente chiuso

Il Superbonus è terminato il 31 dicembre 2025 (ultima aliquota 65% per condomini con CILAS presentata entro il 15 ottobre 2024) e la L. 199/2025 non prevede riaperture. Unica eccezione: nei Comuni dei crateri sismici di Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria (eventi dal 2009) resta il 110%, con sconto in fattura e cessione del credito, fino al **31 dicembre 2026** (DL 95/2025, L. 118/2025). Le detrazioni già maturate si usano nelle quote residue.

Fonti: Edilportale (2025); IPSOA, guida Superbonus (2026); Edotto (2026).

9 SUCCESSIONI E DONAZIONI

D.Lgs. 346/1990, riformato dal D.Lgs. 139/2024; dal 2026 T.U. D.Lgs. 123/2025

Le aliquote e le franchigie sono invariate; dal 2025 l'imposta di successione si autoliquida entro 90 giorni dalla dichiarazione, senza attendere l'avviso dell'Agenzia.

Beneficiario	Franchigia (per persona)	Aliquota sull'eccedenza
Coniuge e parenti in linea retta (figli, genitori)	1.000.000 euro	4%
Fratelli e sorelle	100.000 euro	6%
Altri parenti fino al 4° grado, affini fino al 3°	nessuna	6%
Altri soggetti	nessuna	8%
Persona con disabilità grave	1.500.000 euro	secondo il grado di parentela

Sugli immobili si aggiungono l'ipotecaria (2%) e la catastale (1%) sul valore catastale, minimo 200 euro ciascuna. Se almeno un erede o donatario ha i requisiti prima casa, scendono a **200 euro fisse ciascuna** per l'intero immobile. Stesse regole per le donazioni.

Fonti: Agenzia delle Entrate, guida "Successioni e donazioni" (2025); BibLus (2026); Officina Notarile (2025).

10 PLUSVALENZA SULLA VENDITA

Art. 67, c. 1, lett. b e b-bis TUIR

Se si rivende un immobile **entro 5 anni** dall'acquisto o dalla costruzione, la differenza tra prezzo di vendita e costo (più le spese documentate) è tassata: si può chiedere in atto l'imposta sostitutiva del **26%**, versata dal notaio, oppure applicare l'IRPEF ordinaria. Esclusi gli immobili ricevuti per successione e quelli usati come abitazione principale del venditore o dei familiari per la maggior parte del periodo di possesso.

Regola speciale Superbonus (L. 213/2023, dal 2024): per gli immobili ristrutturati con Superbonus la plusvalenza è tassata se la vendita avviene **entro 10 anni dalla fine dei lavori**, anche se posseduti da più di 5 anni. Esclusi gli immobili ereditati e quelli adibiti ad abitazione principale per la maggior parte dei 10 anni precedenti (risposta AE 124/2026: basta la residenza dei familiari). Le spese coperte da Superbonus con sconto in fattura o cessione non si contano nel costo se la vendita avviene entro 5 anni dalla fine lavori; contano al 50% tra 5 e 10 anni.

Fonti: Agenzia delle Entrate, circolare 13/E (2024) e risposta 124 (2026); Agenzie Wolters Kluwer (2026).

Avvertenza. Aggiornato a settembre 2026 sulla base di fonti ufficiali (Gazzetta Ufficiale, Agenzia delle Entrate, guide del Notariato). Le agevolazioni cambiano spesso: prima di ogni atto lo Studio verifica le norme in vigore alla data della firma e ti indica per iscritto le imposte dovute. I bonus edilizi (sezioni 4-8) sono materia del tuo commercialista o CAF: il notaio li segnala, non li certifica.